

2 空き家の所有者等の特定

ポイント!

- ✓ 調査対象 72 自治体では、平成 28 年 4 月から 29 年 9 月までの 1 年 6 か月間に、計 1 万 1,500 戸の空き家の所有者等の特定事務に着手し、その結果 95%の所有者等を特定（29 年 9 月末時点）
 - ☞ 各自治体が所有者等の特定のために確認した固定資産税情報、登記簿情報、戸籍情報、住民票情報等は、約 2 万 3,000 件に上っていました。

- ✓ 自治体が行う空き家の所有者等の特定に当たっては、空家法で可能となった固定資産税情報の活用が大きな効果
 - ☞ 空家法により固定資産税情報の活用が可能になりました。自治体が固定資産税情報を活用し、所有者等の特定を効率的に実施している状況を紹介します。中には、現在は課税されていない空き家でも、数年前に課税されていた当時の納税者情報を活用することによって、その所有者等を特定することができた例もみられました。

- ✓ しかし、相続人が多数存在する例や、相続人の半数が他自治体に居住している実態もあり、今なお、自治体が行う所有者等の特定に多大な負担が発生
 - ☞ 自治体による調査において、50 人以上の相続人に連絡を要したのものや、海外居住者等への連絡に手間を要したのなど、所有者等の調査に当たる自治体担当者が苦慮した例やそれらへの対応例を紹介します。

2 空き家の所有者等の特定

(1) 特定の意義、方法

空き家の実態調査や住民からの苦情等で把握した空き家について、その所有者等に適正管理を求めるためには、まず、所有者等を調査し特定する（以下「所有者等の特定」という。また、自治体が行う所有者等の特定の対象となる空き家の範囲は、自治体により異なり、管理不全の空き家のみを対象としているもの、利活用可能な空き家も対象としているもの、さらに長屋等の空き室まで対象としているものなど、多様となっている。）必要がある。

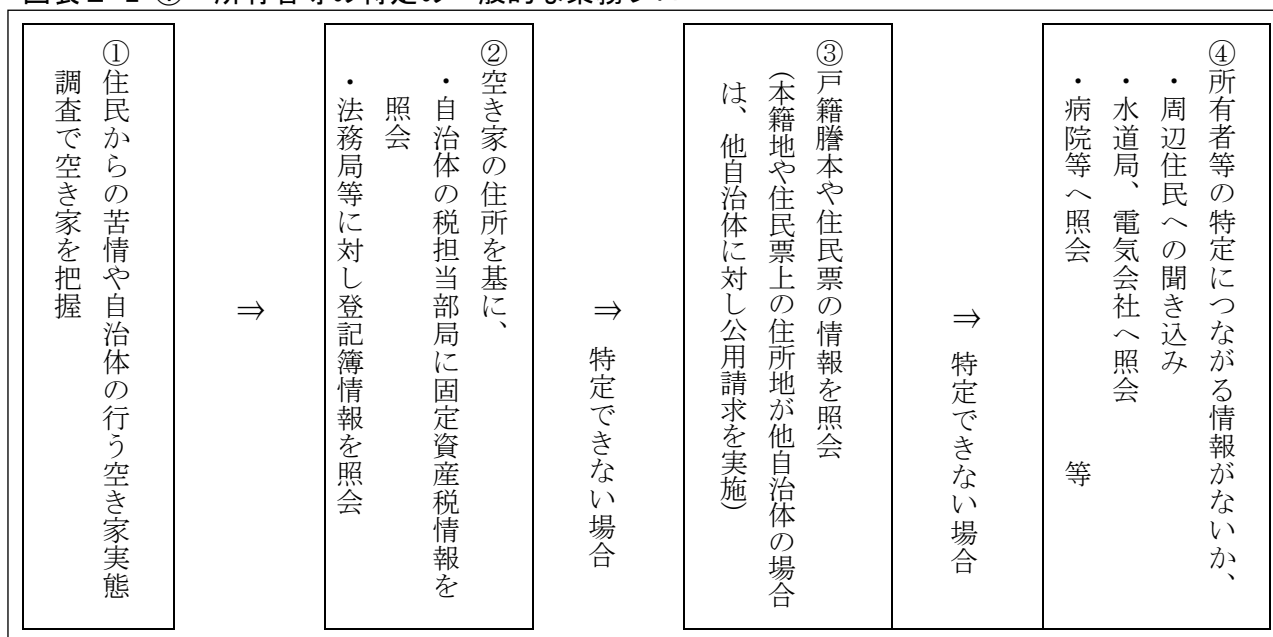
空家法が施行されるまでは、自治体は空き家所有者等の特定に当たって、主に登記簿情報等を活用して調査を行っていたが、空き家所有者等が死亡後に遺族等による登記簿情報の更新が行われていない場合があり、登記簿情報では現在の所有者情報が明らかにならない場合も少なくなかった。

自治体の固定資産税担当部局は、徴税等の目的のための独自の調査等で得た、空き家の所有者等に関する最新の情報（以下「固定資産税情報」という。）を所有している場合があるが、これらの個人情報等を課税等の目的以外に使用することは、地方税法（昭和25年法律第226号）第22条（秘密漏えいに関する罪）に該当するおそれがあるため、空き家対策などで活用することができなかった。

しかし、空家法が施行されたことにより、「市町村長は固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる」こととなった（空家法第10条）。

所有者等の特定の一般的な業務フローは、図表Ⅱ-2-①のとおりとなっており、自治体では、固定資産税情報、登記簿情報、戸籍情報等を活用し、空き家の所有者等を特定している。

図表Ⅱ-2-① 所有者等の特定の一般的な業務フロー



（注）当省の調査結果による。

(2) 特定事務

ア 特定事務の実施状況

調査した 92 自治体が空き家所有者等の特定の際に活用した情報をみると、固定資産税情報は 90 自治体、登記簿情報は 85 自治体、戸籍情報は 86 自治体、住民票情報は 81 自治体となっていた。また、調査した 92 自治体のうち、平成 28 年 4 月から 29 年 9 月までの間に空き家所有者等の特定事務を実施した空き家戸数と特定した戸数のいずれも集計可能であった 72 自治体では、図表Ⅱ-2-②のとおり、計 1 万 1,565 戸の空き家の所有者等の特定を試み、このうち、計 1 万 989 戸の空き家について特定した（特定率 95.0%）。

図表Ⅱ-2-② 空き家所有者等の特定事務の実施状況（72 自治体の合計）

対象戸数	活用した情報等	所有者等を特定した戸数
1 万 1,565 戸	○ 固定資産税情報：約 1 万件 ○ 登記簿情報：約 5,000 件 ○ 戸籍情報：約 5,000 件 （うち、他自治体への公用請求：約 2,700 件） ○ 住民票情報：約 3,200 件 （うち、他自治体への公用請求：約 1,200 件）	1 万 989 戸 （対象戸数の 95.0%）

（注） 当省の調査結果による。

イ 固定資産税情報の活用

(7) 活用状況

調査対象 92 自治体が、所有者等の特定に当たり最初に確認することが多い情報を調査したところ、固定資産税情報と回答した自治体が最も多く 45 自治体であった。

そのほか、登記簿情報としたのが 22 自治体、固定資産税情報と登記簿情報を並行して確認しているとした自治体は 19 自治体あったが、その中には「登記簿情報は必ずしも最新情報となっていないことから、どちらかという固定資産税情報を重視している」とする自治体もあった。

また、集計可能な上記 72 自治体のうち、固定資産税情報を最初に確認しているとした自治体においては、図表Ⅱ-2-③のとおり、所有者等の特定を行った空き家の約 8 割を、固定資産税情報により特定していた（固定資産税情報を活用した所有者等の特定の具体例については事例集Ⅱ-2-①参照）。

一方で、登記簿情報を最初に確認しているとした自治体では、登記簿情報だけでの特定は 51.9%となっていた。

図表Ⅱ-2-③ 最初に確認する情報別の所有者等の特定の状況（72自治体の状況）

最初に確認している情報	自治体数	所有者等の特定を試みた戸数	最初に確認した情報で特定できた空き家戸数	他の情報も活用し、最終的に所有者等を特定した戸数
固定資産税情報	34自治体	6,787戸	5,534戸 (81.5%)	6,439戸 (94.9%)
登記簿情報	11自治体	1,848戸	959戸 (51.9%)	1,772戸 (95.9%)
固定資産税情報と登記簿情報を並行して確認	13自治体	1,030戸	698戸 (67.8%)	983戸 (95.4%)
確認した情報と特定戸数の関係が不明	15自治体	1,900戸	不明	1,795戸 (94.5%)
合計	72自治体 (注2)	11,565戸	—	10,989戸

(注) 1 当省の調査結果による。

2 1自治体において、本庁と出先機関とで最初に確認する情報が異なっているため、合計が一致しない。

3 () は、「所有者等の特定を試みた戸数」に占める割合を表す。

さらに、一部の自治体では、図表Ⅱ-2-④のとおり、空家法施行前には特定できなかった所有者等が、空家法施行後に固定資産税情報を活用することにより特定できた例がみられた。また、登記簿情報等で所有者等を特定できなかった空き家が、固定資産税情報を活用したところ特定に至った例もみられた。

図表Ⅱ-2-④ 固定資産税情報を活用したことで所有者等の特定に至った例

所有者が昭和30年代に死亡。平成10年代後半から所有者等の特定を開始したが、所有者死亡後の相続登記がなされておらず、数年間、相続人の特定に至っていなかった。その後、空家法施行後に、固定資産税情報を活用したところ、登記簿上の氏名に誤記があることが判明し、正しい氏名から相続人全員の特定に至った（調査開始から判明まで9年を要した。）。

(注) 当省の調査結果による。

以上の自治体における活用状況を踏まえると、固定資産税情報には、登記簿情報等に比べて、より現在の所有者に近い者の情報が掲載されている場合もあり、空き家の所有者等を効率的に特定する上で、有効な情報であると考えられる。

(4) 活用できる情報

空家法に基づく措置を講ずるため、自治体の内部で活用できる固定資産税情報については、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（平成27年2月26日付け国住備第943号、総行地第25号、国土交通省住宅局住宅総合整備課長及び総務省自治行政局地域振興室長通知。以下「連名通知」という。）に規定されている（図表Ⅱ-2-⑤、資料5参照）。

図表Ⅱ-2-⑤ 「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（平成27年2月26日付け国住備第943号、総行地第25号、国土交通省住宅局住宅総合整備課長及び総務省自治行政局地域振興室長通知）〈抜粋〉

1 内部で利用することが可能な情報について

市町村長は、法第10条第1項の規定に基づき、市町村の税務部局が地方税に関する調査等に関する事務に関して知り得た情報のうち、固定資産税の課税のために利用する目的で保有する情報であって法第2条第1項に規定する空家等（以下「空家等」という。）の所有者に関する氏名その他の法の施行のために必要な限度の情報（具体的には、空家等の所有者（納税義務者）又は必要な場合における納税管理人の氏名又は名称並びに住所及び電話番号といった事項に限られる。）のうち不動産登記簿情報等として一般に公開されていないもの（以下「固定資産税関係所有者情報」という。）について、地方税法第22条の守秘義務に抵触することなく、法の施行のために必要な限度において、空家等施策担当部局が法に基づく措置を講ずる目的のために、内部で利用することが可能である。

なお、不動産登記簿情報等、一般に公開されている情報については、従前どおり、地方税法第22条の守秘義務に抵触することなく、利用することが可能である。

(注) 下線は当省が付した。

（過去の固定資産税情報）

周辺に危険を及ぼすおそれのある空き家の中には、老朽化して価値が減少した結果、固定資産税が課税されていないものがある。このような空き家については、老朽化する前の、過去に課税されていた時の固定資産税情報（以下「過去の固定資産税情報」という。）に所有者や相続人につながる情報があるなど有用な場合がある。そのため、空き家対策担当部局が固定資産税担当部局から過去の固定資産税情報を入手し所有者等の特定に活用している例が15自治体みられた。

一方で、一部の自治体では、過去の固定資産税情報は、連名通知上活用できないものと考え、固定資産税担当部局から過去の固定資産税情報を得ていない例もみられた。

また、今回調査した自治体の中には、当省の調査を通じて、過去の固定資産税情報を他自治体が利用している例があることを認識し、「過去課税されていた時の所有者情報は所有者等の特定作業をより効率的、効果的に行っていくために有効であり活用したい」とする見解もみられた。

（返送された納税通知書）

固定資産税納税通知書を送付後、所有者等の所在が不明等の場合、納税通知書が自治体に返送される。この場合の返送された納税通知書に関する情報（以下「不達情報」という。）を空き家対策担当部局が入手して活用している自治体が12自治体みられた。

不達情報を空き家対策担当部局が入手できれば、所有者等の特定の際や、空き家実態調査時に、所有者等の居住実態が分からず、何度も現地を訪問する等の手間を省ける可能性があるため、「現在は活用していないが、活用できるならば活用したい」とする自治体もみられた。

(3) 事務負担等

上記のとおり、自治体では、空家法に基づく固定資産税情報等の活用により、95.0%の空き家について、所有者等の特定に至っている。一方、これらの取組によってもなお所有者等を特定できないものや、特定はできたものの、その事務に多大な労力を要したなど、以下のとおり、自治体が所有者等の特定に苦慮している例がみられた。

ア 戸籍情報の他自治体への公用請求

前述の図表Ⅱ-2-②のとおり、調査対象自治体のうち、所有者等の特定事務を実施した戸数等を集計可能だった72自治体では、①確認した戸籍情報の54.0%（戸籍情報約5,000件のうち他自治体への公用請求約2,700件）、②住民票情報の37.5%（住民票情報等約3,200件のうち他自治体への公用請求約1,200件）が、他自治体への公用請求により得られたものであった。

また、調査対象自治体のうち、空き家の所有者死亡後の相続人への連絡状況を集計していた62自治体では、計1,582戸の空き家について、所有者が死亡していたため、その相続人へ連絡を取っていた。連絡を取った相続人は計3,675人で、そのうち、52.0%に当たる1,912人が、他自治体に住んでおり、他自治体への戸籍情報の公用請求等の負担が生じていた。

イ 特に負担が大きかった事例

今回、調査対象自治体に、所有者等の特定事務で特に負担を感じた事務について数件程度事例の提供を求めたところ、81自治体から177件の回答が得られた。このうち127件は、登記簿上の名義人が死亡している案件であり、そのうち62件は、相続が10年以上前に発生していた。

これらの中には、以下のとおり、数十人の相続人に連絡している、相続放棄され次の法定相続人を探すということを繰り返しているなどの事務負担が生じている例がみられた（事例集Ⅱ-2-②参照）。

- ① 所有者が昭和50年代に死亡。その後、相続未登記の状態が継続。半壊状態にあり隣接する河川に廃材が流出するおそれがあり、自治体が、相続順位の高い者から順に連絡を取っては対応拒否等され、次の順位の法定相続人を探すということを繰り返し、最終的に平成27年から半年間で延べ43人の相続人に連絡した。
- ② 所有者が昭和40年代に死亡しており、その後、相続登記がなされておらず、相続が既に数代にわたっていたため、戸籍の申請を200件以上行い、約5か月間かけて相続人と考えられる52人を特定したが、連絡の取れた者の中には、所有者を知らない者も多数おり、事情の説明等の負担が生じている。
- ③ 平成7年に所有者が亡くなっていた空き家の相続人16人全員が他自治体に居住していたため、他自治体への戸籍等の公用請求等の負担が生じた。

また、41自治体から「相続登記が適正に行われていれば、所有者等の特定に係る事務負担の大部分は発生しなかったと考えられることから、相続登記の義務化など、相続登記が適切に行われるよう、促進策が必要ではないか」との意見が聴かれた。

(4) 自治体の工夫

調査対象自治体においては、以下のとおり、所有者等の特定のために工夫している例がみられた（詳細は事例集Ⅱ-2-②参照）。

- ① 所有者の住民票住所が空き家の所在地となっていたが、連絡先が不明であった。所有者が高齢であったことから福祉担当部局に協力を依頼し、介護サービスの利用履歴を検索したところ、介護施設へ入所していることが判明した。
- ② 固定資産税情報等で把握した住所・電話番号では連絡が取れなかったが、空き家に残された会社名を調べたところ、同社が隣接自治体にも土地を所有していることが判明。当該土地を調べたところ空き地となっていたが、廃棄物が山積しており、その中に残された看板を端緒に、所有者への連絡先が判明。その連絡先や空き家に対し、時間帯を変えて電話したり何度も直接訪問し、さらに、その際に文書を投かんすることで、所有者と連絡が取れた。
- ③ 既に死亡していた登記簿上の所有者が、戸籍の筆頭者ではなかったため戸籍が確認できず、そのため相続人等を特定できないまま数年が経過していたが、自治会等が保有していた数十年前の住所録を入手することで、世帯主の情報が得られ戸籍を入手し相続人を特定した。
- ④ 空き家と同じ地番に複数の建物があり、建物登記も複数あったため、どの登記簿が当該空き家に対応するか、一見して不明であったが、土地家屋調査士に依頼し、土地測量等も実施することで、当該建物の登記簿を特定し、所有者が特定できた。

さらに、今回調査した 92 自治体のうち、14 自治体では、所有者等の特定に当たり、司法書士会等と協定を締結する等して、相続人特定の際に自治体が作成した空き家所有者の家系図の正確性の確認等の事務を委託する等により、自治体職員の業務の軽減を図っている例がみられた（事例集Ⅱ-2-③参照）。